



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 lipca 2015 r.

Poz. 4269

### UCHWAŁA NR X/102/2015 RADY MIEJSKIEJ W KÓRNIKU

z dnia 24 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kórnik.**

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Kórniku uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Kórnik na lata 2016 -2020, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Przemysław Pacholski

Załącznik  
do uchwały nr X / 102 / 2015  
Rady Miejskiej w Kórniku  
z dnia 24 czerwca 2015 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KÓRNIK NA LATA 2016 – 2020**

### **§ 1. Cel opracowania.**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) nałożyła na samorządy obowiązek uchwalenia przez radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W myśl art. 21 ust. 2 ustawy program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejsze opracowanie zawiera wszystkie wymienione elementy. W programie przedstawiono także analizę potrzeb mieszkaniowych, które gmina zobowiązana będzie zrealizować, zgodnie z nałożonym przez ustawodawcę obowiązkiem. Program ma także

na celu pomóc władzom gminy w ustaleniu najkorzystniejszej polityki mieszkaniowej, w tym także zapotrzebowanie na nowe budownictwo mieszkaniowe oraz potrzeby dotyczące poprawy stanu technicznego istniejącego zasobu gminnego.

Stąd celem opracowania jest dokonanie analizy aktualnego stanu gospodarki mieszkaniowej w Gminie Kórnik, w tym stanu technicznego mieszkaniowych zasobów komunalnych. Efektem opracowania powinien być przede wszystkim program remontów dla istniejących zasobów komunalnych oraz program inwestycji mieszkaniowych, a także określenie zapotrzebowania na mieszkania komunalne, socjalne i zamienne na lata 2016 – 2020.

**§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Gmina realizując obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów prawa podejmuje działania, mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gmina dzięki pozyskiwaniu dodatkowych środków finansowych, będzie powiększać swój zasób lokali mieszkalnych, poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych, przede wszystkim socjalnych. Gmina Kórnik planuje także wyremontowanie i oddanie do użytkowania istniejącego budynku w Dziećmierowie przy ul. Leśnej i budynku położonego w Kórniku przy ul. Wojska Polskiego 25. Planowana jest także rozbiórka budynku położonego w Szczodrzykowie przy ul. Ogrodowej 2a i budowa na jego miejscu nowego budynku socjalnego.

2. Zasób mieszkaniowy utrzymywany jest na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków zaspokajających potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty mieszkaniowej. Gmina przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne osobom ubiegającym się o najem lokalu z zasobu komunalnego, które spełniają kryteria określone w uchwale nr XV/172/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 listopada 2011 r. dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego, wynikające z odrębnych przepisów prawa.

3. Zmiana lub zmniejszenie struktury zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić wskutek:

- a) sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- b) rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- c) przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie,
- d) wyłączenia budynków i lokali z użytkowania z uwagi na ich stan techniczny,
- e) dzielenia dużych lokali,
- f) łączenia lokali.

4. Zasobem mieszkaniowym Gminy Kórnik zarządza spółka Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne WODKOM KÓRNIK . Na dzień 1 stycznia 2015 r. spółka zarządzała 19 budynkami stanowiącymi w 100 % własność gminy, w których znajduje się 116 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5065,11m<sup>2</sup>. Gminne lokale mieszkalne znajdują się również w 15 budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada swoje udziały. W budynkach tych liczba gminnych lokali mieszkalnych wynosi 42 o łącznej powierzchni 1690,60m<sup>2</sup>.

Zasoby mieszkaniowe Gminy Kórnik przedstawiają poniższe zestawienia:

Tab. nr 1

<b>Wykaz ilości budynków wybudowanych w określonych latach</b>	
Okres w latach	Ilość budynków
do 1900 r.	11
1901 - 1945	12
1946 - 1990	6
1991 - 2010	4
po 2011 r.	1
<b>Ogółem</b>	<b>34</b>

Tab. nr 2

<b>Wykaz powierzchni lokali mieszkalnych 100% własność Gminy Kórnik na dzień 01.01.2015 r.</b>				
<b>L.p.</b>	<b>Adres</b>		<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia m<sup>2</sup></b>
1	Kórnik	ul. Poznańska 4	7	313,3
2	Kórnik	ul. Poznańska 58	4	143,4
3	Kórnik	ul. Poznańska 65	4	163,30
4	Kórnik	ul. Wojska Polskiego 25	5	60,8
5	Kórnik	ul. Prowent 2	1	51,4
6	Kórnik	ul. Prowent 3	10	500,35
7	Kórnik	ul. Prowent 6	9	462,9
8	Kórnik	ul. Armii Krajowej 21	2	130,9
9	Szczytniki	ul. Wspólna 24	8	276,6
10	Szczodrzykowo	ul. Ogrodowa 2a	9	362,03
11	Szczodrzykowo	ul. Kolejowa 4a	1	61,75
12	Runowo 5		1	73,5
13	Dziećmierowo	ul. Leśna 3	12	653,5
14	Dziećmierowo	ul. Leśna 5	12	669,8
15	Dziećmierowo	ul. Leśna 3A	5	185,9
16	Dziećmierowo	ul. Leśna 5A	9	335,9
17	Dziećmierowo	ul. Katowicka 21A	2	184,41
18	Czmoń	ul. Polna 21	1	75,97
19	Dachowa	ul. Okrężna 8	14	359,4
<b>Razem powierzchnia lokali mieszkalnych</b>			<b>116</b>	<b>5065,11</b>

Tab. nr 3

<b>Wykaz powierzchni lokali mieszkalnych współwłasność Gminy Kórnik w Wspólnotach Mieszkaniowych na dzień 01.01.2015 r.</b>				
<b>L.p.</b>	<b>Adres</b>		<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia m<sup>2</sup></b>
1	Kórnik	ul. Poznańska 61	2	64,6
2	Kórnik	pl. Niepodległości 5	4	116,29
3	Kórnik	pl. Niepodległości 6	1	61,41
4	Kórnik	pl. Niepodległości 41	3	97,31
5	Kórnik	ul. Szkolna 7	2	83,42
6	Kórnik	ul. Dworcowa 7	3	120,54
7	Kórnik	ul. Poczтовая 1	1	48,79
8	Kórnik	ul. Staszica 1/26	1	35,10
9	Kórnik	ul. Zwierzyniecka 1	1	56,7
10	Kórnik	ul. Prowent 5	5	247,34
11	Kórnik	ul. Rynek 7	2	58,89
12	Kórnik	ul. Rynek 17	2	51,44
13	Borówiec	ul. Główna 4	7	246,3
14	Borówiec	ul. Poznańska 47	1	41,96
15	Szczytniki	ul. Wspólna 29	7	360,51
<b>Razem powierzchnia lokali mieszkalnych</b>			<b>42</b>	<b>1690,60</b>

Poniższe zestawienie przedstawia prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kórnik na lata 2016 – 2020.

Tab. nr 4

<b>Lokale gminne</b>	<b>Stan wyjściowy</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
komunalne	114	111	108	106	103	103
socjalne	44	44	56	56	58	58

5. Opis stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przedstawia poniższe zestawienie – stan wyjściowy na 2014 r.

Tab. nr 5

<b>Kórnik, ul. Poznańska 65</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Poznańska 58</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Nie dotyczy
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Poznańska 4</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny

<b>Pomieszczenia</b>	Stan dostateczny
<b>Piwnice</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Nie dotyczy
<b>Poddasze, strych</b>	Nie dotyczy
<b>Dach</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja wodociągowa</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja kanalizacyjna</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja gazowa</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja elektryczna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja piorunochronna</b>	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Prowent 6</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>Elementy konstrukcyjne</b>	Stan dostateczny
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	Stan dostateczny
<b>Wejście</b>	Stan dostateczny
<b>Klatki schodowe, hol, korytarze</b>	Stan dostateczny
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia</b>	Stan dostateczny
<b>Piwnice</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Nie dotyczy
<b>Poddasze, strych</b>	Nie dotyczy
<b>Dach</b>	Stan dobry
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja wodociągowa</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja kanalizacyjna</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja gazowa</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja elektryczna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja piorunochronna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Prowent 3</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>Elementy konstrukcyjne</b>	Stan dostateczny
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	Nie dotyczy
<b>Wejście</b>	Stan dostateczny
<b>Klatki schodowe, hol, korytarze</b>	Stan dostateczny
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia</b>	Stan dostateczny
<b>Piwnice</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Nie dotyczy
<b>Poddasze, strych</b>	Nie dotyczy
<b>Dach</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja wodociągowa</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja kanalizacyjna</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja gazowa</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja elektryczna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja piorunochronna</b>	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Prowent 2</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Armii Krajowej 21</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Nie dotyczy
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Dzieńmierowo, ul. Leśna 5A</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dobry
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dobry
Wejście	Stan dobry
Klatki schodowe, hol, korytarze	Nie dotyczy
Ściany wewnętrzne	Stan dobry
Pomieszczenia	Stan dobry
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy

Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dobry
Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Dziećmierowo, ul. Leśna 3A</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dobry
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dobry
Wejście	Stan dobry
Klatki schodowe, hol, korytarze	Nie dotyczy
Ściany wewnętrzne	Stan dobry
Pomieszczenia	Stan dobry
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dobry
Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Dziećmierowo, ul. Leśna 5</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dobry
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dobry
Wejście	Stan dobry
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dobry
Ściany wewnętrzne	Stan dobry
Pomieszczenia	Stan dobry
Piwnice	Stan dobry
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Stan dobry
Poddasze, strych	Stan dobry
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dobry
Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Dziećmierowo, ul. Leśna 3</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dobry

<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	Stan dobry
<b>Wejście</b>	Stan dobry
<b>Klatki schodowe, hol, korytarze</b>	Stan dobry
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Stan dobry
<b>Pomieszczenia</b>	Stan dobry
<b>Piwnice</b>	Stan dobry
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Stan dobry
<b>Poddasze, strych</b>	Stan dobry
<b>Dach</b>	Stan dobry
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja wodociągowa</b>	Stan dobry
<b>Instalacja kanalizacyjna</b>	Stan dobry
<b>Instalacja gazowa</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja elektryczna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja piorunochronna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Wojska Polskiego 25</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>Elementy konstrukcyjne</b>	Stan dostateczny
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	Stan dostateczny
<b>Wejście</b>	Stan dostateczny
<b>Klatki schodowe, hol, korytarze</b>	Stan dostateczny
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia</b>	Stan dostateczny
<b>Piwnice</b>	Nie dotyczy
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Nie dotyczy
<b>Poddasze, strych</b>	Nie dotyczy
<b>Dach</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy
<b>Instalacja wodociągowa</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja kanalizacyjna</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacja gazowa</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja elektryczna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji
<b>Instalacja piorunochronna</b>	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Szczytniki, ul. Wspólna 24</b>	
<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>Elementy konstrukcyjne</b>	Stan dostateczny
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	Nie dotyczy
<b>Wejście</b>	Stan dostateczny
<b>Klatki schodowe, hol, korytarze</b>	Stan dostateczny
<b>Ściany wewnętrzne</b>	Stan dostateczny
<b>Pomieszczenia</b>	Stan dostateczny
<b>Piwnice</b>	Nie dotyczy
<b>Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne</b>	Nie dotyczy
<b>Poddasze, strych</b>	Nie dotyczy
<b>Dach</b>	Stan dostateczny
<b>Instalacje centralnego ogrzewania</b>	Nie dotyczy

Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Dworcowa 7</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Poznańska 61</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Szkolna 7</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny

Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Prowent 5</b>	
Element, urządzenie, instalacja	<b>Stan techniczny</b>
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Prowent 3</b>	
Element, urządzenie, instalacja	<b>Stan techniczny</b>
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy

Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Rynek 17</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Instalacja nadaje się do eksploatacji

<b>Kórnik, ul. Rynek 7</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan zły
Elementy ścian zewnętrznych	Nie dotyczy
Wejście	Stan zły
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan zły
Ściany wewnętrzne	Stan zły
Pomieszczenia	Stan zły
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan zły
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan zły
Instalacja kanalizacyjna	Stan zły
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Instalacja do wymiany
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, ul. Zwierzyniecka 1</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Nie dotyczy
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny

Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Kórnik, pl. Niepodległości 6</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	

<b>Kórnik, pl. Niepodległości 5</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy

Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy
---------------------------	-------------

<b>Kórnik, pl. Niepodległości 41</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Borówiec, ul. Poznańska 47</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny
Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Nie dotyczy
Piwnice	Nie dotyczy
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dostateczny
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Nie dotyczy
Instalacja gazowa	Instalacja nie nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Borówiec, ul. Główna 4</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dostateczny
Elementy ścian zewnętrznych	Nie dotyczy
Wejście	Stan dostateczny
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dostateczny

Ściany wewnętrzne	Stan dostateczny
Pomieszczenia	Stan dostateczny
Piwnice	Stan dostateczny
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Nie dotyczy
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dostateczny
Instalacja kanalizacyjna	Stan dostateczny
Instalacja gazowa	Nie dotyczy
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

<b>Szczytniki, ul. Wspólna 29</b>	
Element, urządzenie, instalacja	Stan techniczny
Elementy konstrukcyjne	Stan dobry
Elementy ścian zewnętrznych	Stan dostateczny
Wejście	Stan dobry
Klatki schodowe, hol, korytarze	Stan dobry
Ściany wewnętrzne	Stan dobry
Pomieszczenia	Stan dobry
Piwnice	Stan dobry
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze i inne	Stan dobry
Poddasze, strych	Nie dotyczy
Dach	Stan dobry
Instalacje centralnego ogrzewania	Nie dotyczy
Instalacja wodociągowa	Stan dobry
Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry
Instalacja gazowa	Instalacja nadaje się do eksploatacji
Instalacja elektryczna	Nie dotyczy
Instalacja piorunochronna	Nie dotyczy

### § 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Stan techniczny budynków poddawany jest okresowej kontroli, która ma za zadanie określić przeprowadzenie najpotrzebniejszych remontów w zasobie mieszkaniowym gminy.

Czynniki wpływające na stan techniczny budynków to:

- wiek budynków,
- rodzaj zabudowy,
- sposoby utrzymania budynków i ich użytkowanie,
- wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie remontów i napraw.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów w pierwszej kolejności będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynków. Potrzeby remontowe na każdy rok kalendarzowy określone są w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, a środki finansowe pozwalające realizować najpilniejsze działania zostaną zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Analizę potrzeb w zakresie nakładów finansowych z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższe zestawienie:

Tab. nr 6

<b>Kórnik ul. Poznańska 4</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Remont i malowanie klatki schodowej, wymiana podłóg na korytarzu, odrestaurowanie drzwi wejściowych	55.000				
Naprawa drewnianej konstrukcji dachu i impregnacja elementów drewnianych	25.000				
Wymiana pokrycia papowego, rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich	40.000				
Przemurowanie kominów	16.000				
Wymiana 2 okien - lokal nr 5	4.000				
Częściowa wymiana tynków i izolacji ściany szczytowej w pokoju – lokal nr 5	5.000				
<b>KWOTA</b>	<b>145.000</b>				
<b>Kórnik ul. Poznańska 58</b>					
Częściowa wymiana tynków w lokalach					16.000
Utwardzenie i ogrodzenie części podwórza przy budynku gospodarczym dla lokalu nr 2					3.000
<b>KWOTA</b>					<b>19.000</b>
<b>Kórnik ul. Poznańska 61</b>					
Częściowa wymiana tynków i izolacja ścian - lokal nr 1	9.000				
Konserwacja pokrycia z papy, rynien i rur spustowych	12.000				
<b>KWOTA</b>	<b>21.000</b>				
<b>Kórnik ul. Poznańska 65</b>					
Malowanie korytarzy i klatki schodowej wraz z naprawą schodów i balustrad		30.000			
Naprawa drewnianej konstrukcji dachu, impregnacja elementów drewnianych, konserwacja pokrycia dachowego		35.000			
<b>KWOTA</b>		<b>65.000</b>			
<b>Kórnik ul. Armii Krajowej 21</b>					
Naprawa dachu budynku gospodarczego				45.000	
Budynek mieszkalny: naprawa i impregnacja elementów drewnianych				30.000	

konstrukcji dach, przemurowanie kominów ponad dachem, naprawa spękań ścian nośnych					
Odrestaurowanie 2 słupów ogrodzeniowych z wymianą ogrodzenia furtki i bramy wjazdowej				25 000	
<b>KWOTA</b>				<b>100.000</b>	
<b>Kórnik Pl. Niepodległości 5</b>					
Naprawa dachu budynku gospodarczego, wymiana pokrycia krokwi i odeskowania	10.000				
<b>KWOTA</b>	<b>10.000</b>				
<b>Kórnik Pl. Niepodległości 6</b>					
Wymiana 2 okien	7.000				
Naprawa z częściową wymianą i impregnacja elementów drewnianych konstrukcji dachu, konserwacja dachu pokrytego papą, naprawa, regulacja, konserwacja rynien i rur spustowych, naprawa drewnianych schodów	45.000				
<b>KWOTA</b>	<b>52.000</b>				
<b>Kórnik ul. Dworcowa 7</b>					
Naprawa konstrukcji dachu dwuspadowego i impregnacja elementów drewnianych, naprawa pokrycia dachu, rynien, rur spustowych, regulacja i konserwacja, konserwacja podbicia okapów z desek drewnianych, przemurowanie kominów ponad dachem	100.000				
<b>KWOTA</b>	<b>100.000</b>				
<b>Kórnik ul. Prowent 2</b>					
Wymiana 7 okien – lokal nr 1		12.000			
Wymiana drzwi wejściowych		5.000			
<b>KWOTA</b>		<b>17.000</b>			
<b>Kórnik ul. Prowent 3</b>					
Wykonanie podłogi wraz z ociepleniem na strychu nad lokalem nr 4			8.000		
Wymiana instalacji elektrycznej - lokal nr 8			6.000		
Wymiana okna w aneksie kuchennym, przełożenie instalacji gazowej, wodociągowej, pieca gazowego – lokal nr 2			4.500		
Remont dachu, przemurowanie kominów, naprawa i impregnacja elementów drewnianych konstrukcji dachu			300.000		
Sprawdzenie i naprawa stropów drewnianych			15.000		
Likwidacja spękań i odnowienie elewacji			45.000		
Wymiana instalacji elektrycznej i drzwi wejściowych – lokal nr 9			8.000		
<b>KWOTA</b>			<b>386.500</b>		
<b>Kórnik ul. Prowent 6</b>					
Naprawa pęknięć ścian nośnych i		80.000			

likwidacja spękań elewacji wraz z odnowieniem elewacji				
Naprawa schodów		12.000		
Modernizacja sieci c.o. z wymianą instalacji i grzejników, montaż zaworów termostatycznych i podzielników kosztów c.o.		60.000		
<b>KWOTA</b>		<b>152.000</b>		
<b>Kórnik ul. Rynek 17</b>				
Naprawa i impregnacja elementów drewnianych, naprawa zarwanej podłogi na poddaszu, przemurowanie kominów ponad dachem wraz z remontem dachu, naprawa spękań ścian nośnych wraz z odnowieniem elewacji			150.000	
<b>KWOTA</b>			<b>150.000</b>	
<b>Kórnik ul. Szkolna 7</b>				
Wymiana tynków i podłóg w pokoju – lokal nr 1	12.000			
<b>KWOTA</b>	<b>12.000</b>			
<b>Dzieńmierowo ul. Leśna 3</b>				
Naprawa i uzupełnienie elementów betonowych przy opasce budynku			3.000	
Uzupełnienie izolacji termicznej poddasza – lokal nr 12			10.000	
<b>KWOTA</b>			<b>13.000</b>	
<b>Dzieńmierowo ul. Leśna 5</b>				
Uzupełnienie izolacji termicznej poddasza – lokal nr 11			10.000	
<b>KWOTA</b>			<b>10.000</b>	
<b>Borówiec ul. Główna 4</b>				
Wymiana okien w lokalach – 8 sztuk	16.000			
Wyposażenie w kanalizację i urządzenia sanitarne 8 lokali – obowiązek przyłączenia się do zbiorczej kanalizacji sanitarnej	24.000			
Podbudowanie łazienek	32.000			
<b>KWOTA</b>	<b>72.000</b>			
<b>Szczytniki ul. Wspólna 29</b>				
Wymiana 35 okien – wszystkie lokale				88.000
Modernizacja sieci c.o. z wymianą instalacji grzejników, montaż zaworów termostatycznych i podzielników kosztów c.o.				62.000
Naprawa kominów ponad dachem				16.000
Podbudowanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, montaż zbiornika bezodpływowego				30.000
Wymiana zabezpieczeń w tablicach rozdzielczych oraz montaż brakującego włącznika głównego energii elektrycznej				6.000
<b>KWOTA</b>				<b>202.000</b>
<b>Szczytniki ul. Wspólna 24</b>				

Wymiana okrycia dachu z płyt falistych azbestowo-cementowych, wykonanie rynien i rur spadowych, wymiana zużytych elementów konstrukcji dachu wraz z impregnacją, przemurowanie kominów ponad dachem, wymiana uszkodzonych i zużytych elementów stropu z konstrukcji drewnianej		50.000			
Wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej – lokal nr 7		12.000			
Utwardzenie tłuczniem gruzobetonowym drogi dojazdowej do budynku i garaży		25.000			
<b>KWOTA</b>		<b>87.000</b>			
<b>SUMA</b>	<b>412.000</b>	<b>321.000</b>	<b>386.500</b>	<b>273.00</b>	<b>221.00</b>

Ponadto na podstawie okresowej kontroli przewodów kominowych i instalacji elektrycznych, przeprowadzonej w 2014 r., wykonane zostaną naprawy następujących usterek:

1. Przeglądy kominiarskie, koszt naprawy: 25.000 zł: naprawa głowic kominowych, tynkowanie kominów, montaż ław kominowych, montaż drzwiczek do wybierania sadzy, przełączenia wentylacji,
2. Przeglądy instalacji elektrycznych, koszt naprawy 40.000 zł: wymiana instalacji elektrycznej w lokalach położonych w Kómiku przy ulicach:
  - Poznańska 4/3
  - Poznańska 61/1
  - Prowent 3/9
  - Szkolna 7/1

#### § 4. Planowana sprzedaż lokali.

Sprzedaż lokali odbywa się zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oraz § 11 uchwały Nr XLIII/472/2005 Rady Miejskiej w Kómiku z dnia 27 lipca 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz bonifikat od cen sprzedaży nieruchomości gminnych.

W latach objętych programem planowana jest sprzedaż lokali położonych w Kómiku przy ul. Pocztovej 1 oraz ul. Rynek 7, oraz dążenie do sprzedaży tych mieszkań, gdzie są wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest udziałowcem.

**§ 5. Zasady polityki czynszowej.**

1. Zasady polityki czynszowej określa uchwała Nr XXVIII/324/2004 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 2004 r., która stanowi element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustala ona następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) za lokale socjalne

Czynsz obejmuje:

- a) podatek od nieruchomości,
- b) koszty administrowania,
- c) koszty konserwacji,
- d) koszty technicznego utrzymania budynku,
- e) koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości (wewnątrz i na zewnątrz budynku), energię ciepłą i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu najmu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na pięć kolejnych lat, które będą stanowiły element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) podwyższenie czynszu za wynajem lokali nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy,
- b) podwyższenie czynszu jednorazowo nie może przekroczyć 15% dotychczasowej stawki czynszu,
- c) podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu socjalnego stanowi stawka bazowa czynszu określona przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik, a skorygowana o czynniki zmniejszające ustalone niniejszą uchwałą.

4. Zmniejsza się stawkę bazową czynszu o:

- a) 5,0% dla lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym budynku,
- b) 2,5% dla lokalu bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
- c) 2,5% dla lokalu bez centralnego ogrzewania,

- d) 2,5% dla lokalu bez łazienki,
  - e) 2,5% dla lokalu bez w.c.,
  - f) 5,0% dla lokalu bez gazu przewodowego,
  - g) 5,0% dla lokalu bez instalacji wodociągowej.
5. Czynniki zmniejszające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
  6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50,0% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
  7. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
  8. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia.
  9. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
  10. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf wbudowanych, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
  11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
  12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.
  13. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania przedstawionych w pkt 11 i 12.
  14. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez niego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.
  15. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
  16. W sprawach nieuregulowanych uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

**§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kórnik powierzone jest spółce gminnej Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne WODKOM Kórnik Sp. z o.o. z siedzibą w Kórniku, ul. Poznańska 71c. Sposób i zasady administrowania określone zostały w porozumieniu zawartym w dniu 26 lutego 2015 r. Zarządzanie zasobem komunalnym obejmuje:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- b) obsługę użytkowników zasobu,
- c) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania,
- d) właściwą eksploatację nieruchomości,
- e) utrzymywanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie,
- f) obsługę techniczną,
- g) zapewnienie bezpieczeństwa mienia bądź środowiska w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- h) sporządzanie sprawozdawczości w zakresie prawidłowości gospodarowania i zarządzania zasobem komunalnym,
- i) sporządzania okresowych informacji dotyczących gospodarowania powierzonym mieniem,

Porozumienie określa także sposoby rozliczania kosztów związanych z realizacją powierzonych spółce zadań oraz wynagrodzenia dla administratora.

Wszelkie zmiany powyższego porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobu gminy,
- b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) budżet gminy,
- d) rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

**§ 8. Przewidywane przychody z tytułu naliczenia czynszów w latach 2016 – 2020 oraz wysokość wydatków na utrzymanie substancji mieszkaniowej.**

Gmina Kórnik z tytułu najmu lokali z zasobu mieszkaniowego pozyskuje dochody w postaci wpływu z czynszów oraz ponosi wydatki na utrzymanie nieruchomości. Wydatki ponoszone są na bieżące utrzymanie substancji mieszkaniowej, remonty, zaliczki do wspólnot mieszkaniowych. Tabela nr 7 przedstawia przewidywane wpływy do budżetu miasta z tytułu wynajmu mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Do wyliczenia przyjęto warunek utrzymania powierzchni mieszkaniowej w latach 2016 – 2020 na podobnym poziomie.

Tab. nr 7

Naliczanie czynszów	Czynsz planowany w latach				
	2016	2017	2018	2019	2020
Planowany wzrost stawki czynszu	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Czynsz podstawowy	4,80	5,00	5,20	5,40	5,60
Wpływy z czynszu w tys. zł.	346.550	360.989	375.429	389.868	404.308
Czynsz odszkodowanie w tys. zł.	10.666	11.146	11.647	12.171	12.719
Ogółem	357.216	372.135	387.076	402.039	417.027

Za utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Kórnik zarządca nieruchomości otrzymuje wynagrodzenie stanowiące iloczyn zatwierdzonej jednostkowej stawki (1,00 zł stawka w 2015 r.) i powierzchni lokali w metrach kwadratowych plus podatek od towarów usług VAT (8 % w 2015 r.) Wysokość wynagrodzenia z uwzględnieniem 3% jego wzrostu w skali roku, na lata objęte programem przedstawia tabela nr 8.

Tab. nr 8

	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wynagrodzenie zarządcy tys. zł.	90.180	92.807	95.433	98.060	100.687

Tabela nr 9 przedstawia wydatki (zaliczki) na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego zasobu gminy. W poniższym zestawieniu uwzględniono podatek od towarów usług VAT (8 % w 2015 r.).

Tab. nr 9

	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Koszty bieżącego utrzymania w tys. zł.	237.271	244.275	251.280	259.160	267.040

Gmina jako współwłaściciel nieruchomości ponosi także koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych. Tabela nr 10 przedstawia ich wzrost w latach 2016 – 2020.

Tab. nr 10

Lata	pl. Niepodległości 5 Kórnik	ul. Szkolna 7 Kórnik	ul. Staszica 1/26 Kórnik	ul. Główna 4 Borówiec	Ogółem
2016	6.143	4.913	2.211	13.093	26.360
2017	6.328	5.061	2.438	13.486	27.313
2018	6.518	5.212	2.560	13.890	28.180
2019	6.713	5.368	2.688	14.307	29.076
2020	6.914	5.529	2.822	14.736	30.001

**§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kórnik.**

1. Zwiększenie zasobu lokali socjalnych poprzez budowę nowych budynków oraz adaptację i remont istniejących.
2. Pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.
3. Wprowadzenie programu odpracowania zaległości czynszowych.
4. Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
5. Pozyskiwanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Przemysław Pacholski